Rooftop-Lounge mit Terrasse in Hietzing: Wohnerlebnis auf ca. 200 m²



Objektnummer: 1645

Eine Immobilie von KLEIN & PARTNER Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1992
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	176,00 m²
Nutzfläche:	198,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
Terrassen:	1
Keller:	16,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 141,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,22
Kaufpreis:	1.095.000,00 €
Betriebskosten:	468,19 €
USt.:	46,82 €

Provisionsangabe:

43.020,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Franz H. Klein

KLEIN & PARTNER Immobilien GmbH
Hietzinger Hauptstraße 22


GOOD VIBES
GOOD FRIENDS
GOOD TIMES






XI-DESIGNVORSCHLAG



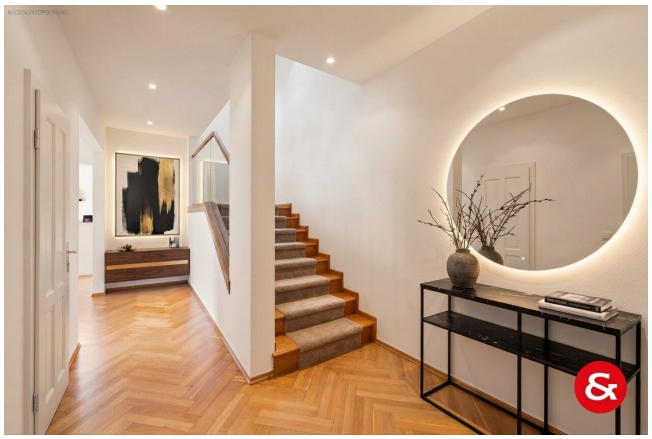



KI-DESIGNVORSCHLAG



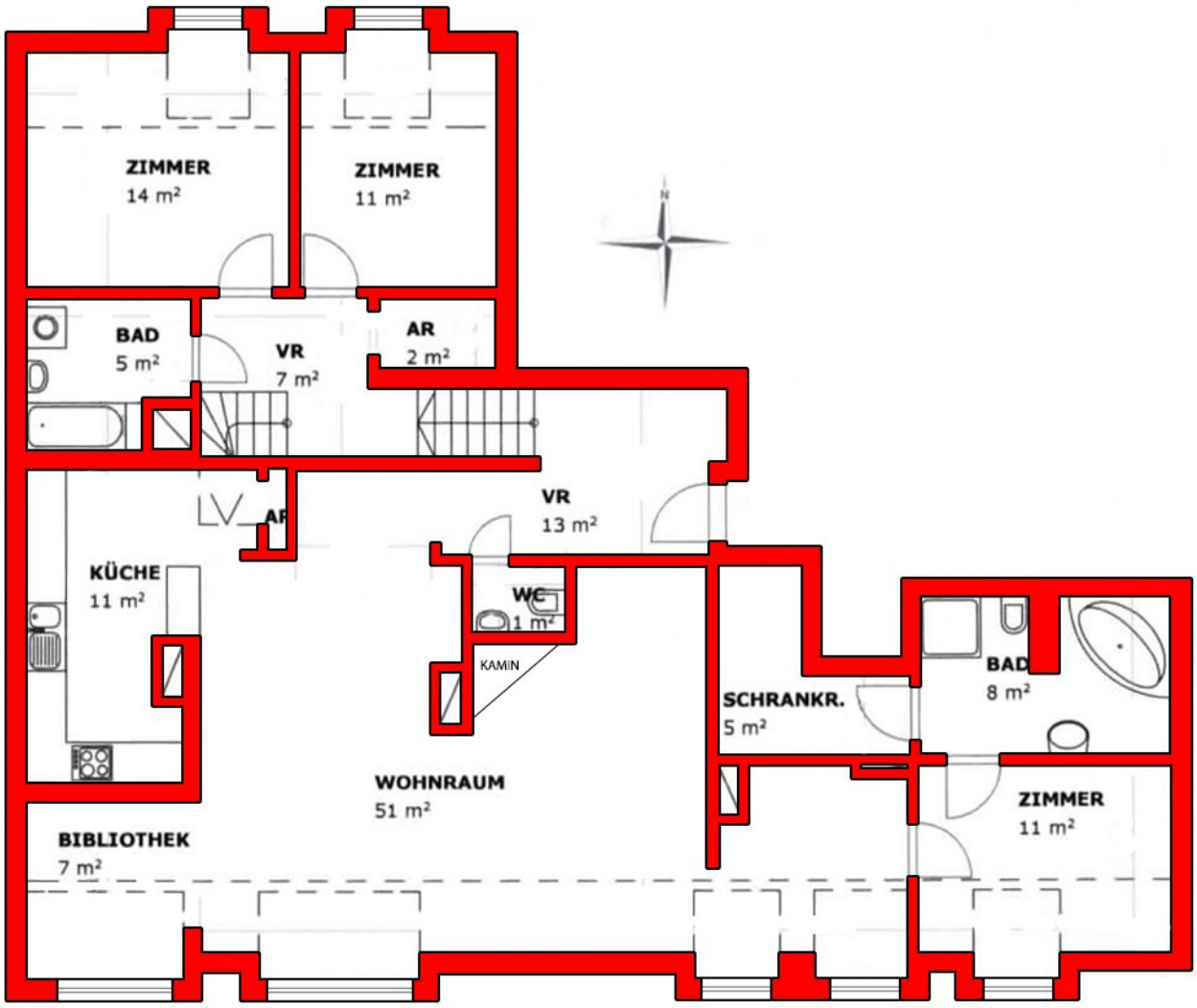



KI-DESIGNVORSCHLAG

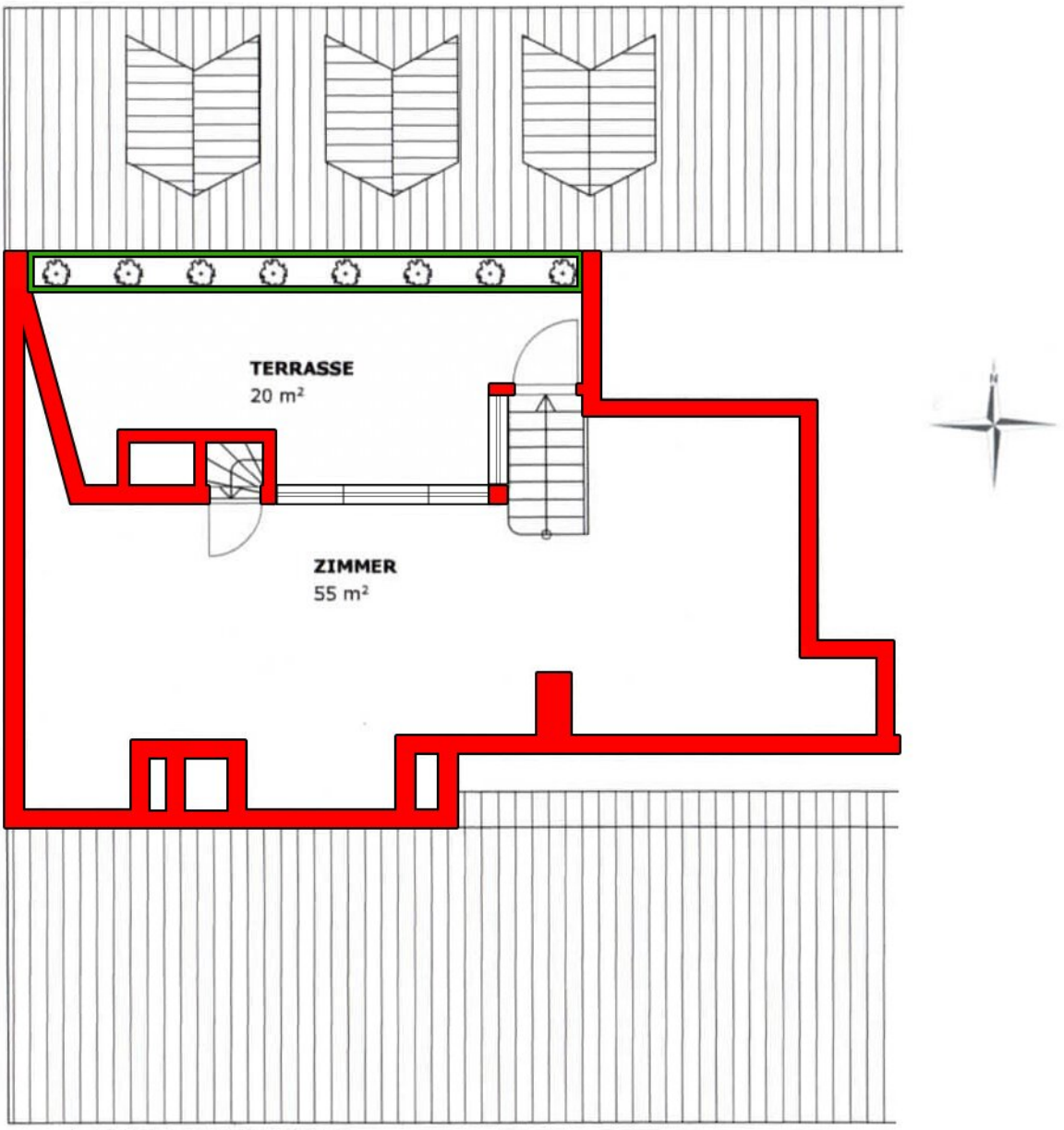





KI-DESIGNVORSCHLAG



1. DACHGESCHOSS



2. DACHGESCHOSS

Objektbeschreibung

Sie suchen das Besondere abseits klassischer Grundrisse? Dieses architektonische Juwel vereint weitläufiges Wohnen auf versetzten Halbebenen (Split-Level) mit erstklassiger Lebensqualität im begehrten 13. Bezirk.

Die intelligente Split-Level-Architektur sorgt für ein außergewöhnliches Wohngefühl und eine natürliche Trennung der verschiedenen Lebensbereiche. Die 200 m² bieten mehr als genug Platz für eine Master-Suite mit direkten Zugang zum Bad und begehbaren Schrankraum, ein kleines Home-Office und einen repräsentativen Wohn- und Essbereich, der keine Wünsche offenlässt.

Maßgeschneidert für anspruchsvolle Paare, die das Leben in vollen Zügen genießen, gerne Gäste empfangen und keinen Kompromisse bei Wohnkomfort eingehen wollen.

Die Highlights auf einen Blick:

- **Architektonisches Split-Level-Konzept:** Dynamische Raumaufteilung über Halbstöcke mit lichtdurchfluteter Atmosphäre.
- **Ihre private Rooftop-Lounge:** Mit Zugang zur 20 m² großen Dachterrasse.
- **Private Master-Suite:** Schlafbereich mit begehbarem Schrankraum und direkt angeschlossenem Bad.
- **Großer Garagenplatz:** Bequemes, geschütztes Parken direkt im Haus.
- **Sehr großer Kellerraum:** Außergewöhnlich viel Stauraum für Sportequipment, Wein oder Hobby.

Lage & Lifestyle:

Grünruhelage mit perfekter Infrastruktur für Aktive und Genießer:

- **Sportliche Aktivitäten:** Ambitionierte Sportler finden abwechslungsreiche und weitläufige Laufstrecken quasi direkt vor der Haustüre. Tennisplätze sind in unmittelbarer Nähe.

- **Nahversorgung:** Supermarkt für den täglichen Einkauf ist fußläufig erreichbar.

- **Perfekt angebunden:** Buslinie in Gehweite mit Verbindung zur **U-Bahn** und in den **Ortskern Hietzing** (Boutiquen, Gastronomie, Cafés).

Fazit: Ein stilvolles Zuhause für Designliebhaber, die Raum zur Entfaltung, Ruhe und sportlichen Ausgleich im Grünen suchen.

Interesse geweckt? Vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

Die Wartung der Gas-Zentralheizung erfolgt durch Fernwärme Wien.

INFOS & BESICHTIGUNGEN:

Für Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Klein unter +43 1 877 2222 gerne zur Verfügung.

RECHTLICHER HINWEIS:

Die Voraussetzung für unser Tätigwerden für jeden Interessenten (vollständige Anbietung, Besichtigungen und sonstige Dienstleistungen) ist der Abschluss des Maklervertrages (siehe: das geltende Gesetz).

INFORMATION FÜR KONSUMENTEN:

- Dieses Objekt wird von einem konzessionierten Immobilienmaklerunternehmen vermarktet. Im Falle des Ankaufs fällt eine Vermittlungsprovision an.

- Der Makler ist kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs für beide Vertragspartner des abzuschließenden Geschäfts tätig (Doppelmakler).

POST SCRIPTUM:

Wir sind auf Miet- und Eigentumsobjekte, sowie Grundstücke im 13. Bezirk spezialisiert, vermitteln allerdings selbstverständlich auch Wohnimmobilien im gesamten Großraum Wien!

Wenn Sie beim Verkauf Ihrer Immobilie auf Ihre RECHTSSICHERHEIT großen Wert legen und wenn für Sie deren Vermittlung hinsichtlich der fachlichen Kompetenz nur durch einen absoluten Experten für Sie in Frage kommt, setzen Sie auf unser Know-how sowie Kontakte zu

den richtigen Käufern und sichern Sie sich Ihren Erfolg durch Qualitätsarbeit, starke Spezialisierung und 30-jährige Erfahrung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap